

**APLIKASI AKAD PEMBERIAN PEMBIAYAAN iB
PEMILIKAN RUMAH (PPR) PADA PT. BANK RIAU KEPRI
SYARIAH CABANG PEKANBARU DITINJAU MENURUT
EKONOMI ISLAM**

LAPORAN AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mengikuti Ujian Oral Comprehensif

Ahli Madya Pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau



OLEH

PUTRI PURNAMA SARI
00926007635

**JURUSAN D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PEKANBARU**

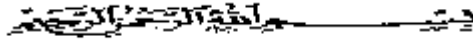
1433/2012

ABSTRAK

Laporan ini berjudul Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru Ditinjau Menurut Ekonomi Islam. Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah Bagaimana Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru dan Bagaimana Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru di Tinjauan Menurut Ekonomi Islam. Penelitian ini adalah penelitian yang bersifat lapangan (*field research*) yang dilakukan pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru. Dimana populasinya Dalam penelitian ini yang adalah Pimpinan dan Karyawan/ti yang saat ini berjumlah 2 orang yang berkaitan langsung menangani Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru adalah menggunakan Akad *Murabahah* yakni akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual harus memberitahu harga pokok yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Sedangkan Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Menurut beberapa ulama fiqh rukun murabahah ada lima, yaitu : Penjual (ba'i), Pembeli (musytari), Barang/obyek (mabi'), Harga (tsaman), Ijab qabul (sighat). Dalam hal ini, akad perjanjian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah antara nasabah dengan pihak bank syariat islam sebagai standar dalam pelaksanaannya.

KATA PENGANTAR



Segala puji syukur Allah SWT yang telah melimpahkan karunianya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas Akhir ini dengan lancar. Shalawat dan salam atas junjungan alam Nabi Muhammad SAW. Tugas Akhir ini berjudul: “ ***APLIKASI AKAD PEMBERIAN PEMBIAYAAN iB PEMILIKAN RUMAH (PPR) PADA PT. BANK RIAU KEPRI SYRAIAH CABANG PEKNBARU DITINJAU MENURUT EKONOMI ISLAM***” merupakan suatu penelitian yang berbentuk lapangan.

Tugas Akhir ini dapat terwujud dengan baik berkat dari kerjasama dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ucapkan terima kasih karena telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dan juga penulis ucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Orang Tua penulis Ibunda tercinta Musrika dan ayah tercinta Maidi, serta Adik Penulis Abdul Fahmi Rinaldy yang telah memberikan motivasi dan mendoakan keberhasilan penulisan serta dalam memberikan bantuan baik moril maupun materil, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. M. Nazir selaku Rektorat Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
3. Bapak Dr. H. Akbarizan, M.Ag, M.Pd selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum beserta pembantu dekan.

4. Bapak Muhammad Nurwahid, M.Ag selaku Ketua Jurusan Prodi D3 Perbankan Syari'ah.
5. Bapak Khairul Amri, M.Ag selaku Sekretaris Jurusan Prodi D3 Perbankan Syari'ah.
6. Ibu Nur Hasanah Bustam SE. MM selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan meluangkan waktu sampai terselesainya laporan akhir ini.
7. Sahabat-sahabat Khususnya dan Teman-teman di Jurusan D3 Perbankan Syari'ah yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
8. Pimpinan PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru beserta karyawan dan karyawan PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru yang telah membantu memberikan informasi dan data untuk menyempurnakan Laporan Akhir ini.

Kritik dan saran dari berbagai pihak sangat penting dalam penyelesaian dan penyempurnaan penelitian ini. Akhirnya, besar kiranya harapan penulis semoga Laporan Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Pekanbaru, Juli 2012

PUTRI PURNAMA SARI

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
A. Sejarah Berdirinya PT. Bank Riau Kepri Syariah	14
B. Visi dan Misi PT. Bank Riau Kepri Syariah.....	17
C. Produk dan Layanan PT. Bank Riau Kepri Syariah	17
D. Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Syariah	19
BAB III LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Pembiayaan.....	22
B. Perbedaan Pembiayaan dan Kredit	23
C. Jenis-Jenis Pembiayaan Syariah	25
D. Pembiayaan Akad Murabahah	31
E. Tujuan Pembiayaan.....	38
F. Prinsip-Prinsip Pembiayaan.....	40

G. Konsep Pembiayaan dalam Pandangan Islam	46
--------------------------------------------------	----

BAB IV PEMBAHASAN

A. Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah.....	50
B. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah	58

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	66
B. Saran	67

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah agama dakwah yang Hudan-Linnas sebagai pedoman hidup bagi seluruh manusia dan meliputi dari aspek kehidupan yang sesuai untuk segala zaman dan tempat. Tujuannya mengajak kepada kesempurnaan hidup baik lahir maupun batin dan juga kebahagiaan dunia akhirat.

Dalam bidang ekonomi islam mempunyai tuntutan kehidupan berekonomi sendiri, yang pada prinsipnya mengajarkan adanya nilai-nilai ibadah sebagaimana yang disebutkan dalam firman-Nya pada surat Al-A'raf ayat 10 sebagai berikut:

[illegible]

Artinya : Sesungguhnya telah menempatkan kamu sekalian di muka bumi dan kami adakan bagimu di muka bumi (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur. (QS. Al-A'raf ayat 10)¹.

Dari ayat diatas menunjukkan bahwa dalam islam juga menganggap kekayaan (harta) merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan kaum muslimin. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa islam tidak menghendaki umatnya hidup dalam ketertinggalan dan keterbelakangan dalam bidang ekonomi.

¹ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: PT Syamil Cipta Media, 2005), h. 151.

Seiring dengan perkembangan perdagangan dunia maka perkembangan perbankan pun semakin pesat karena perkembangan dunia perbankan tidak terlepas dari perkembangan perbankan². Sehingga dengan demikian banyak berkembang baik perbankan konvensional ataupun bank syariah.

Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya³.

Sebagai cikal bakal berdirinya lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia adalah berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI) pada tahun 1992 yang lalu. Pendirian BMI ini diikuti dengan berdirinya beberapa bank perkreditan rakyat syariah, walaupun keberadaan lembaga keuangan tersebut belum sanggup menjangkau masyarakat lapisan bawah⁴. Namun pada saat ini perkembangan Perbankan Syariah sudah dapat menjangkau masyarakat pada lapisan bawah, hal ini terbukti dengan keberadaan Bank Syariah itu sendiri berada hingga di pelosok desa maupun di daerah perkotaan.

Secara umum keberadaan dua lembaga keuangan syariah diatas kebanyakan ditujukan untuk pengguna kalangan menengah dan diatas.

Sementara itu untuk pengusaha kecil sangat sulit untuk memperoleh

² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 23.

³ *Ibid*

⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Deskripsi dan Ilustrasi, (Yogyakarta: Ekonosia, 2004), Ed.2, cet. Ke-1. h. 32.

pembiayaan untuk melanjutkan ataupun memulai usaha mereka, karena hanya sedikit saja bank umum ataupun bank perkreditan rakyat yang melayani pengusaha di kalangan itu.

Untuk menghindari pengoperasian bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam. Dengan kata lain Bank Syariah lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan riba. Dengan demikian kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya Bank Syariah⁵.

Perbankan Syariah terus berkembang di Indonesia, demikian juga dengan PT. Bank Riau Kepri Syariah Pekanbaru, yang merupakan salah satu Bank Pembangunan Daerah Pekanbaru yang merupakan Unit Usaha Syariah dari PT. Bank Riau Kepri menjawab tantangan dibidang perekonomian. PT. Bank Riau Kepri telah lebih dari empat tahun mengembangkan perbankan Syariah. Respon masyarakatpun meningkat sehingga PT. Bank Riau Kepri terus berupaya mengembangkan beragam produk berbasis Syariah.

Selain hal di atas, pendirian PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru ini juga dilaksanakan dalam rangka memperluas pelayanan terhadap masyarakat Pekanbaru yang mayoritas beragama Islam, yakni kultur melayu yang secara historis memegang teguh ajaran Islam dalam aspek kehidupan.

⁵ Muhammad, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 14

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Kebutuhan perumahan pada masa sekarang merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah.

Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada

minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri⁶.

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan setiap negara. Keberadaan sistem keuangan ini diharapkan dapat melaksanakan fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan dan lembaga transmisi yang mampu menjembatani mereka yang kelebihan dana, dan kekurangan dana serta memperlancar transaksi ekonomi⁷.

Bank Riau Kepri Syariah adalah salah satu bank yang melaksanakan Program Pembiayaan Pemilikan Rumah. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan warga negaranya melalui produknya yang bernama Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang. Sehingga Masyarakat dapat memiliki rumah layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.

Masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak mempunyai biaya dapat memanfaatkan fasilitas-fasilitas pembiayaan yang diberikan

⁶ Mohammad Jajari MP, *Prospek KPR Syariah ditinjau dari sisi GCG*, http://www.btn.co.id/properti_artikel.asp (diakses tanggal 18 April 2012)

⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), h. 7

oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah dengan mengadakan perjanjian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah dan tentunya telah memenuhi ketentuan yang dikeluarkan oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah.

Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, nasabah harus memenuhi prosedur perjanjian pembiayaan, dimana dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan penjelasan pasal 8 ayat 2 d menyebutkan bahwa kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah⁸. Maksudnya adalah prosedur perjanjian kredit atau pembiayaan tersebut dibuat oleh pihak bank yang dalam hal ini nasabah harus mengikuti prosedur perjanjian pembiayaan untuk memperoleh dana tersebut.

Dalam Fatwa Dewan Pengawas Syariah Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR). Fatwa tersebut menjelaskan bahwa pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) yang diperkenankan dalam kegiatan lembaga keuangan Syariah yang menggunakan prinsip *murabahah*⁹. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga pokok perolehan barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli barang¹⁰. Perbedaan yang tampak pada jual beli *murabahah* adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang dan kemudian terjadi

⁸ Kasmir, *bank dan lembaga keuangan lainnya*, (Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2008, Ed. Revisi, h. 393

⁹ Rifqi Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah: Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*, (Yogyakarta: P3EI Press, 2008), h. 159.

¹⁰ *Ibid*, h. 159

negosiasi keuntungan yang akhirnya disepakati oleh kedua belah pihak. Pada prinsipnya, kerelaan kedua belah pihak merupakan unsur yang paling penting dalam proses *murabahah*.

Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah ini PT. Bank Riau Kepri Syariah hanya dapat memberikannya kepada nasabah yang telah mempunyai rekening di Bank Riau Kepri Syariah dan hanya dapat diberikan kepada pegawai yang berpenghasilan tetap, pekerjaan yang profesi dan pengusaha untuk memiliki tanah dan bangunan di atasnya termasuk rumah susun, ruko, kios apartemen, villa, kapling siap bangun dengan menyerahkan persyaratan-persyaratan yang diberikan kepada pihak Bank Riau Kepri Syariah¹¹.

Berdasarkan pada uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan menuliskannya kedalam sebuah karya ilmiah dalam bentuk sebuah laporan yaitu dengan judul: **“APLIKASI AKAD PEMBERIAN PEMBIAYAAN iB PEMILIKAN RUMAH (PPR) PADA PT. BANK RIAU KEPRI SYARIAH CABANG PEKANBARU DI TINJAU MENURUT EKONOMI ISLAM”**

¹¹ Brosur Pembiayaan iB Pemiikan Rumah PT. Bank Riau Kepri Syariah

B. BATASAN MASALAH

Untuk lebih terarahnya dalam pembahasan ini maka penulis merasa perlu untuk membatasi, agar tidak terjadi kesimpang siuran. Titik pokok laporan ini adalah Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru.

C. RUMUSAN MASALAH

Dilihat dari latar belakang maupun batasan masalah di atas, maka penulis merumuskan suatu masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru?
2. Bagaimana Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru?

D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui bagaimana Pandangan Ekonomi Islam terhadap Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

- a. Digunakan sebagai syarat untuk mengajukan laporan pada jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.
- b. Sebagai bahan kajian, rujukan dan perbandingan sekaligus menambah khazanah ilmu pengetahuan dalam bidang ekonomi.
- c. Menambah wawasan bagi penulis dalam mengetahui, membahas serta menetapkan hukum terhadap suatu fakta atau kenyataan.

E. METODE PENELITIAN

Sesuai dengan pokok permasalahan, maka metode penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), metode tersebut diterapkan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru yang terletak di Jl. Jend. Sudirman No. 628 Pekanbaru, telp : (0761) 32826. Pengambilan lokasi ini dipilih mengingat PT. Bank Riau Kepri Syariah merupakan satu-satunya Bank Pembangunan Daerah yang berbasis Syariah di Pekanbaru dan letak lokasinya yang strategis di pusat kota dan mudah dijangkau oleh masyarakat Pekanbaru.

2. Subjek dan Objek Penelitian

Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah Pimpinan dan Karyawan/ti yang berjumlah 2 orang yang berkaitan langsung menangani Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Pekanbaru. Sedangkan yang menjadi objek penelitian ini adalah Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru Di Tinjau Menurut Ekonomi Islam.

3. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini yang dijadikan populasi adalah Pimpinan dan Karyawan/ti yang saat ini berjumlah 2 orang yang berkaitan langsung menangani Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru. Karena jumlah populasi sedikit maka penulis langsung mengambilnya sebagai sampel dengan *Teknik Total Sampling*, yaitu menjadikan seluruh dari populasi sebagai sampel.

4. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan penulis adalah:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari Pimpinan dan Karyawan/ti PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru.

2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari literature-literatur, dokumen-dokumen maupun informasi dari pihak lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data untuk keperluan penelitian penulis menggunakan metode-metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Wawancara, yaitu mengumpulkan data melalui Tanya jawab dengan Pimpinan Perusahaan ataupun Karyawan/ti yang terkait dengan masalah penelitian.
- b. Observasi, yaitu melakukan pengamatan langsung mengenai aplikasi item-item yang berhubungan dengan masalah penelitian.
- c. Dokumentasi, melakukan pengambilan data pada dokumen-dokumen yang berkenaan langsung dengan penelitian dan menganalisisnya.

6. Metode Penulisan

1. Metode Deduktif, yaitu menggunakan persoalan-persoalan umum, kemudian diuraikan lalu diambil kesimpulan secara khusus.
2. Metode Induktif, yaitu membahas masalah yang dimulai dari keterangan yang bersifat umum.
3. Metode Deskriptif, yaitu menggambarkan apa adanya dari fenomena-fenomena yang terjadi di lapangan penelitian, kemudian dianalisis dari data-data yang ada untuk dijadikan kesimpulan sebagai kesimpulan hukum.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Agar mendapatkan gambaran yang jelas dalam penulisan penelitian ini, maka penulis akan menyusun sistematikanya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II GAMBARAM UMUM PERUSAHAAN

Pada Bab ini menguraikan tentang Sejarah Berdirinya PT. Bank Riau Kepri Syariah, Visi dan Misi PT. Bank Riau Kepri Syariah, Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Syariah, serta Produk-Produk PT. Bank Riau Kepri Syariah.

BAB III TINJAUAN TEORITIS

Pada Bab ini menguraikan tentang Pengertian Pembiayaan, Perbedaan Pembiayaan dan Kredit, Jenis-Jenis Pembiayaan Syaiah, Pembiayaan Akad Murabahah, Tujuan Pembiayaan, Prinsip-Prinsip Pembiayaan dan Konsep Pembiayaan Menurut Pandangan Islam.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

Bab ini menguraikan Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah, dan Pandangan Ekonomi Islam

terhadap Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah.

BAB V PENUTUP

Bab ini terdiri dari Kesimpulan-Kesimpulan dan Saran-Saran.

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya PT. Bank Riau Kepri Syariah

Bank Pembangunan Daerah Riau adalah Bank milik pemerintah provinsi Riau dan provinsi Kepulauan Riau. Bank Pembangunan Daerah Riau merupakan kelanjutan kegiatan usaha dari PT. Baperi (PT. Bank Pembangunan Daerah Riau) yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Syawal Sutan di atas No. 1 tanggal 2 agustus 1961, dan izin Menteri Keuangan Republik Indonesia No. BUM 9-4-45 Tanggal 12 Agustus 1961. Sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur KDH. Tk. 1 Riau No. 51/IV/1966 tanggal 1 April 1966 dinyatakan berakhir segala kegiatan PT. Baperi. Seluruh aktiva dan pasiva PT. Baperi dilebur ke dalam Bank Pembangunan Daerah. Terhitung tanggal 1 April 1966 secara resmi kegiatan Bank Pembangunan Daerah Riau dimulai dengan status sebagai Badan Milik Pemerintah Daerah Riau dengan modal Rp. 10.000.000,- yang terdiri dari saham Pemerintah Provinsi Riau (Tk. 1)¹.

Pendirian Bank Pembangunan Daerah Riau diatur dan disesuaikan dengan peraturan Daerah No. 14 Tahun 1992 dan Peraturan Daerah berdasarkan UU No. 7 Tahun 1962 serta UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

¹Modul Dari PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru

Berdasarkan keputusan RUPS tanggal 26 Juni 2002 dan Perda No. 10 Tahun 2002 tanggal 26 Agustus 2002 serta dengan Akte Notaris Muhammad Dahad Umar, SH disahkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM serta dengan Surat Keputusan No. C.09851.HT.01.Th.2003 tanggal 5 Mei 2003 serta mendapat persetujuan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No. 05/30/KEP.DGS/2003 tanggal 22 Juli 2003, status Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Riau berubah dari perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT) dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Riau disingkat dengan PT. Bank Riau².

Adapun alasan-alasan perubahan badan hukum dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas adalah sebagai berikut:

1. Memudahkan perusahaan dalam meningkatkan modal
2. Perseroan lebih diakui di Dunia Internasional

Sampai tanggal 31 Januari 2012 PT. Bank Riau Kepri Terus mengalami perkembangan dan telah memiliki 17 kantor cabang konvensional, 2 kantor cabang syariah, 35 kantor cabang pembantu, 3 kantor cabang pembantu Syariah, 24 kantor kedai, 18 kantor kas, 4 butik Bank Riau Kepri dan 3 payment point yang tersebar diseluruh kabupaten dan kotamadya di provinsi Riau dan Provinsi Kepulauan Riau³.

²*Ibid.*

³Dokumentasi PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru 2012 (Brosur-brosur Bank Riau Kepri Syariah 2012)

pengembangan Unit Usaha Syariah Bank Riau Kepri dengan surat keputusan direksi PT. Bank Riau Kepri No. 39/KEPDIR/2003. Seiring dibentuknya tim ini maka Unit Usaha Syariah (UUS) sebagai koordinator pendirian Bank Riau Kepri Syariah melakukan beberapa langkah akselerasi pendirian Bank Riau Kepri Syariah yaitu bekerjasama dengan sebuah konsultan perbankan syariah. Pendampingan oleh konsultan ini dilakukan dalam hal rekrutmen Sumber Daya Insani baik internal maupun eksternal, marketing research, training, simulasi serta penyusunan Standar Operasional dan Prosedur.

Pengajuan izin prinsip pendirian Bank Riau Kepri syariah ke Bank Indonesia diajukan pada tanggal 29 Januari 2004 dan persetujuan prinsip dari Bank Indonesia didapatkan pada tanggal 27 februari 2004 melalui surat BI No. 06/7/DPbS/Pbr/KBI Pekanbaru. Sebelum izin prinsip ini diajukan, Bank Riau Kepri Syariah juga melakukan berbagai hal untuk memuluskan langkah dalam pendirian Bank Riau Kepri Syariah termasuk rehab gedung untuk kantor cabang syariah dan UUS, persiapan aplikasi IT Syariah dan lain-lain. Pengurusan izin operasional dikirim ke Bank Indonesia tanggal 21 Mei 2004. Izin Operasional diterima pada bulan Juni 2004 yang memungkinkan untuk mulai beroperasinya Bank Riau Kepri Syariah⁴.

Dalam rangka memenuhi berbagai jenis kebutuhan nasabah sesuai dengan konsep *Universal Banking* maka Bank Riau Kepri membuka layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah, dengan konsep *Dual*

⁴*Ibid.*

Banking System. Hal ini sesuai dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang memungkinkan bank-bank umum untuk membuka layanan Perbankan Syariah dengan prinsip syariah.

Pada tanggal 1 & 22 Juli 2004 dilaksanakan *Soft & Grand Opening* Bank Riau Kepri Syariah yang dihadiri Deputy Gubernur Bank Indonesia Maulana Ibarahim dan Gubernur Riau HM Rusli Zainal serta Ketua DPRD Provinsi Riau Chaidir MM. Beroperasinya Bank Riau Kepri Syariah merupakan sebuah prestasi karena Bank Riau Syariah adalah Bank Daerah Syariah Pertama di Luar Pulau Jawa.

Strategi yang diterapkan pada awal berdirinya Bank Riau Kepri Syariah adalah dengan membuka kantor cabang di pekanbaru yang menjadi pusat pemerintahan dan perkantoran Provinsi Riau yang merupakan Bumi Melayu yang mayoritas penduduknya memeluk agama Islam.

B. Visi dan Misi PT. Bank Riau Kepri Syariah

Adapun yang menjadi Visi dari Bank Riau Kepri Syariah yaitu “Menjadi mitra syariah jasa layanan perbankan yang terkemuka di Daerah, sehat dan kompetitif sesuai dengan prinsip syariah”.

Dan Misi dari Bank Riau Kepri Syariah adalah: “Secara teguh memenuhi prinsip kehati-hatian, mampu mendukung sektor riil dan konsisten menjalankan prinsip syariah secara optimal”⁵.

C. Produk dan Layanan PT. Bank Riau Kepri Syariah

Produk Funding⁶:

⁵*Ibid.*

1. Tabungan iB Sinar
2. Tabungan iB Sinar Mahasiswa
3. Tabungan iB Dhuha (Haji dan Umrah)
4. Giro iB
5. Deposito iB

Produk Financing⁷:

1. Pembiayaan iB Aneka Guna Murabahah
2. Pembiayaan iB Aneka Guna Plus Murabahah
3. Pembiayaan iB Aneka Guna Ijarah
4. Pembiayaan iB Kendaraan Bermotor Murabahah
5. Pembiayaan iB Pemilikan Rumah Murabahah
6. Pembiayaan iB Komersil
7. Pembiayaan iB Usaha Mikro & Kecil Murabahah
8. Gadai Emas iB
9. Pembiayaan musyarakah
10. Pembiayaan talangan Haji dan Umrah
11. Pembiayaan Bank Riau Peduli Qardh
12. Pembiayaan Bina Prima IMBT
13. Pembiayaan Karya Prima Istishna'

Jasa/ Layanan Perbankan⁸:

⁶Dokumentasi PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru 2012 (Brosur-brosur Bank Riau Kepri Syariah 2012)

⁷*Ibid.*

1. Bank Garansi
2. Referensi Bank
3. Transfer atau Kiriman Uang
4. Inkaso
5. Kliring
6. Surat Dukungan Bank
7. Real Time Gross Settlement (RTGS)
8. Surat keterangan bank

D. Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Syariah

Maju mundurnya suatu perusahaan sangat ditentukan oleh organisasi yang baik. Struktur organisasi adalah suatu kerangka yang memperlihatkan sejumlah tugas serta wewenang tentang pelaksanaan kegiatan-kegiatan untuk mencapai tujuan organisasi yang telah ditetapkan dalam suatu perencanaan⁹.

Struktur organisasi juga merupakan hal pokok dalam sebuah perusahaan, karena dalam operasinya melibatkan banyak tenaga kerja atau karyawan. Dengan adanya struktur organisasi yang jelas maka hubungan kerja antar karyawan akan lebih terarah sesuai dengan nagiannya masing-masing dan wewenang serta tanggung jawab dapat dibagi sehingga suatu pekerjaan dari awal samai akhir tidak dikerjakan oleh satu orang saja.

⁸*Ibid.*

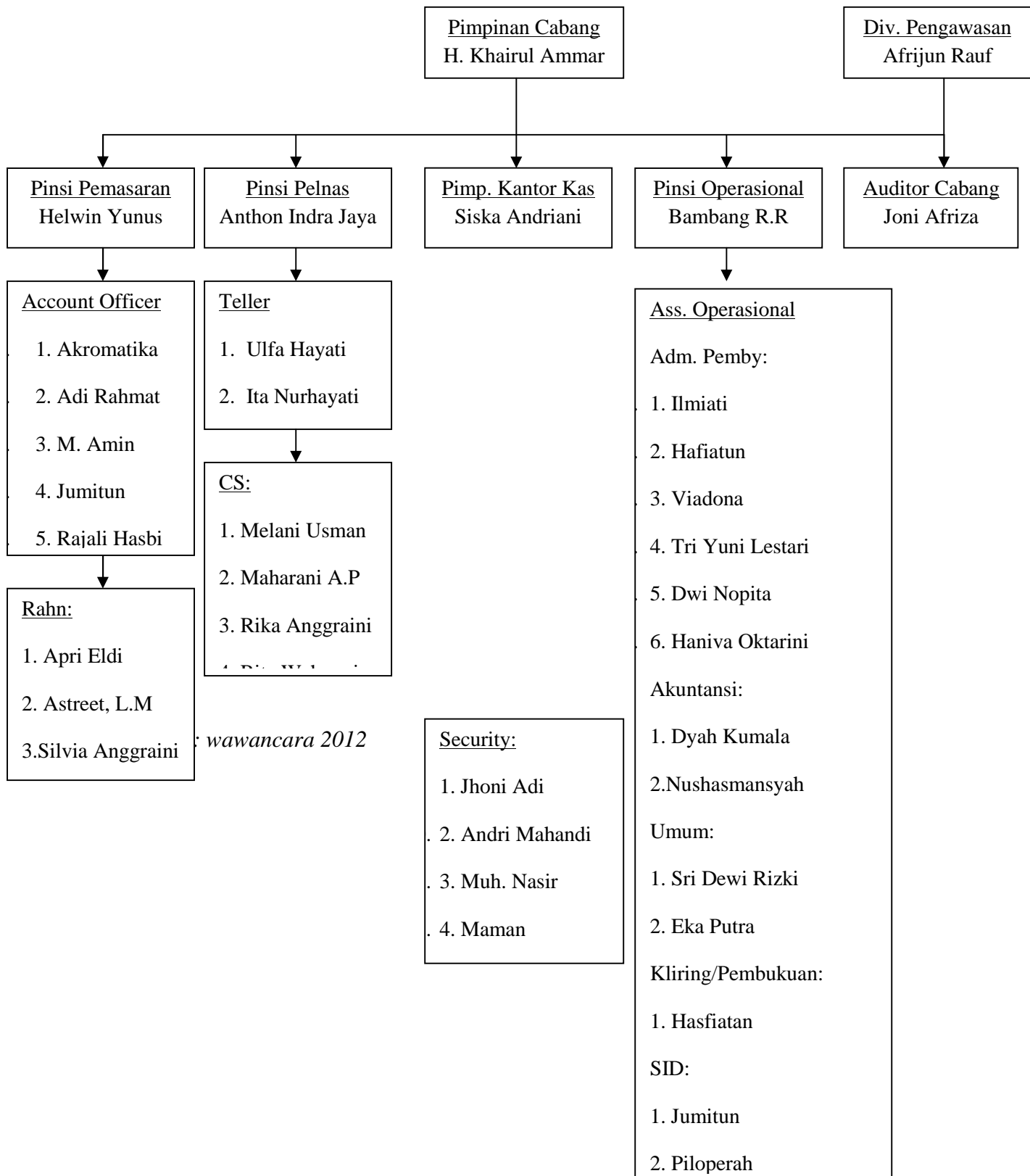
⁹ Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2007), cet. 5, h. 163

Pembentukan organisasi ditujukan agar wewenang dan tanggung jawab dapat dibagi sehingga suatu pekerjaan dari awal sampai akhir tidak dikerjakan oleh satu orang. Dengan demikian wewenang dan tanggung jawab kepala bagiannya hanya sebatas pada bagian yang sudah ditentukan¹⁰.

¹⁰ *Ibid.*

Adapun Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru Adalah Sebagai

Berikut:



BAB III

TINJAUAN TEORITIS

A. Pembiayaan

1. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan secara umum adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang diwajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil¹.

Menurut M. Nur Rianto Al-arif pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan².

Sedangkan menurut Makhlul Ilmi bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil³.

¹ Undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998 : Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Edisi 6 Cet Ke-6, h.92

² M. Nur Rianto Al-arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Jakarta : ALFABETA, CV, 2010), Cet Ke-1, h.42

³ Makhlul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2002), h. 113

Menurut Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:⁴

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *isthisna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan dengan mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan uang atau tagihan tersebut dengan jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

B. Perbedaan Pembiayaan dan Kredit

Menurut undang-undang perbankan No.10 tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam dan meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah

⁴ M. Nur Rianto Al-arif, *Log cit*

jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil⁵.

Dari pengertian diatas dapatlah dijelaskan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil⁶.

Pemberian kredit pada bank konvensional dalam meminjamkan uang kepada yang membutuhkan dan mengambil bagian keuntungan berupa bunga dengan cara membungakan uang yang dipinjamkan tersebut. Prinsip syariah meniadakan transaksi semacam ini dan mengubahnya menjadi pembiayaan yang dapat dilakukan dengan cara membelikan barang yang dibutuhkan nasabah, lalu bank menjual kembali kepada nasabah⁷.

⁵ Undang-Undang Perbankan 1998, *Log.cit*

⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), cet-1, h. 92-93

⁷ Veithzal Rivai, *Credit Management Handbook*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), cet-1, h. 427

C. Jenis-Jenis Pembiayaan Syari'ah

Pada prinsipnya pembiayaan itu cuma satu macam saja yaitu uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu dimasa mendatang, disertai dengan kontrak prestasi beserta margin⁸.

Skim pembiayaan dapat dibagi menjadi dua bagian besar, antara lain :

a. Pembiayaan konsumtif

Merupakan pembiayaan yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang maupun papan, contoh jenis pembiayaan ini adalah pembiayaan perumahan, pembiayaan kendaraan bermotor yang kesemuanya untuk dipakai sendiri⁹.

Menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima (5) bagian, yaitu:¹⁰

1) Pembiayaan akad *murabahah*

Murabahah adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.

⁸ Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2000), h. 212

⁹ Kasmir, *Pemasaran Bank*, (Jakarta : Kencana 2005) h. 43

¹⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada 2008) h. 46-103

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.

2) Pembiayaan akad *IMBT*

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. Berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT antara lain:

- a) Hibah diakhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa
- b) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu
- c) Harga ekuivalen dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen

d) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

3) Pembiayaan akad *ijarah*

Sewa atau *ijarah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk membiayai aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.

Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut.

4) Pembiayaan akad *isthisna*

Isthisna adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan. Istishna salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip dengan salam yang merupakan bentuk jual beli forward kedua yang dibolehkan oleh syariah.

Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kontrak/akad

istishna muncul. Agar akad istishna menjadi sah, harga harus ditetapkan diawal sesuai kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas dan yang telah disepakati bersama. Dalam *istishna* pembayaran dapat dimuka, dicicil sampai selesai, atau dibelakang, serta istishna biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.

5) Pembiayaan akad *Qard*

Bank Indonesia mendefinisikan *al-Qardh* sebagai penyediaan dana atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam waktu tertentu. Sedangkan Syafi'i Antonio memberikan pengertian al-qardh sebagai pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali. Dengan kata lain *al-Qardh* berarti meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan¹¹.

Dalam menetapkan akad pembiayaan konsumtif, langkah-langkah yang perlu dilakukan bank adalah sebagai berikut:

- a) Apabila kegunaan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah adalah untuk kebutuhan konsumtif semata-mata, harus dilihat dari sisi apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa.
- b) Jika untuk pembelian barang, faktor selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah barang tersebut berbentuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani. 2001), Cet. Ke-1, h. 131

pembiayaan *murabahah*, namun jika berbentuk *good in process* yang harus dilihat berikutnya adalah dari sisi apakah process barang tersebut memerlukan waktu dibawah 6 bulan atau lebih. Jika 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam, jika barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah *isthisna*.

- c) Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dibidang jasa, pembiayaan yang diberikan adalah ijarah¹².

b. Pembiayaan Produktif

Yaitu pembiayaan ini untuk keperluan produksi dalam arti luas pembiayaan produktif ini lebih bersifat suatu utility uang dan barang dapat terlihat dengan nyata.

Pembiayaan produktif terbagi menjadi dua, yakni :

- a) Pembiayaan Investasi
- b) Pembiayaan Modal Kerja

Menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan investasi dan modal kerja dapat dibagi menjadi (2) bagian, yaitu:

1) Pembiayaan akad *mudharabah*

Secara singkat mudharabah atau penanaman modal adalah penyerahan modal uang kepada orang yang berniaga. Sebagai suatu bentuk kontrak, mudharabah merupakan akad bagi hasil ketika

¹² *Ibid*, h. 244

pemilik dana/modal (pemodal), bisa disebut shahibul maal menyediakan modal (100%) kepada pengusaha sebagai pengelola, biasa disebut mudharib, untuk melakukan aktivitas produktif dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad (yang besarnya juga dipengaruhi oleh kekuatan pasar).

Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan pengelola kehilangan tenaga dan keahlian yang telah dicurhkannya. Apabila terjadi kerugian karena kelalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggung jawab sepenuhnya.

Pengelola tidak ikut menyertakan modal, tetapi menyertakan tenaga dan keahliannya, dan juga tidak meminta gaji atau upah dalam menjalankan usahanya. Pemilik dana hanya menyediakan modal dan tidak dibenarkan untuk ikut campur dalam manajemen usaha yang dibiayainya.

2) Pembiayaan akad *musyarakah*

Musyarakah merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan dan mereka juga dapat meminta

gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut.

Proporsi keuntungan dibagi diantara merek menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.

Perbedaan perlakuan antara pembiayaan konsumtif dan produktif terletak pada metode pendekatan analisisnya. Pada pembiayaan konsumtif, fokus analisa dilakukan pada kemampuan financial pribadi dalam mengembalikan yang telah diterimanya seperti gaji. Sedangkan pada pembiayaan produktif fokus analisa pada kemampuan usaha untuk melunasi pembiayaan yang telah diterimanya. Dari sisi prosesnya analisa pembiayaan produktif jauh lebih rumit jika dibandingkan dengan pembiayaan konsumtif¹³.

D. Pembiayaan Akad *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah jual beli barang pada harga pokok perolehan barang dengan harga tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pembeli barang. Perbedaan yang tampak pada jual beli murabahah adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang dan kemudian terjadi negosiasi keuntungan yang akhirnya disepakati kedua

¹³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta : Zikrul Hakim, 2007), h. 63

belah pihak. Pada prinsipnya, kerelaan kedua belah pihak merupakan unsur yang penting dalam proses murabahah¹⁴.

Pada perjanjian *murabahah*, pihak penjual membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh pembeli. Sebagai contoh, transaksi *murabahah* yang dilakukan di Bank Syariah, bank akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah dari pemasok (*supplier*), dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau *mark-up*.

2. Landasan Fiqh, Rukun dan Syarat, dan Fatwa DSN tentang Transaksi

Murabahah

a. Landasan Al-Qur'an dan Al-Hadist

1. Al-Qur'an



¹⁴ Rifqi Muhammad, *Op.Cit* , h. 157-161

Artinya“ Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari tuhan nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni mereka, mereka kekal didalamnya”. (Qs. Al-baqarah 275).

2. Al-Hadist

Dari Suaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda, “ Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majjah)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi, Ibnu Majah, dan Shahih menurut Ibnu Hibban)

b. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Adapun yang menjadi rukun dan syarat dari pembiayaan ini adalah:

1. Pihak yang berakad
 - a. Penjual
 - b. Pembeli
2. Objek yang diakadkan
 - a. Barang yang diperjualbelikan

- b. Harga
- 3. Akad/ *sighat*
 - a. Serah (Ijab)
 - b. Terima (Qabul)

Dan adapun yang menjadi syarat dalam pembiayaan ini adalah:

1. Pihak yang berakad
 - a. Cakap hukum
 - b. Suka rela (ridha), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/dibawah tekanan
2. Objek yang diperjualbelikan
 - a. Tidak termasuk yang diharamkan/dilarang
 - b. Bermanfaat
 - c. Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
 - d. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 - e. Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
3. Akad/Shigot
 - a. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.
 - b. Antara ijab qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.
 - c. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang.

- d. Tidak membatasi waktu
- c. Fatwa DSN tentang Transaksi *Murabahah*

1. fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa ini, antara lain sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal ini yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik barang.

Kedua: Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membelikan dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membeli sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam *Murabahah*

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Hutang dalam *Murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual barang tersebut dengan keuntungan atau

kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikannya hutangnya kepada bank.

- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam *murabahah*

- 1) Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

E. Tujuan Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu.

Tujuan pemberian pembiayaan tersebut tidak akan terlepas dari misi bank

tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian pembiayaan adalah antara lain:¹⁵

- a. *Profitability* (keuntungan), yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan dana yang telah diterimanya.
- b. *Safety* (Keamanan), keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan Profitability (keuntungan) dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

Selain itu ada tiga pihak/pelaku utama yang terlibat dalam setiap pemberian pembiayaan sehingga dalam pemberian pembiayaan akan mencakup pula pemenuhan tujuan ketiga pelaku utama tersebut, yaitu:

- 1) Lembaga Keuangan
 - a. Penghimpunan dana masyarakat yang mengalami kelebihan dana
 - b. Penyaluran pembiayaan merupakan bisnis utama dan terbesar hampir pada sebagian besar lembaga keuangan
 - c. Penerimaan bagi hasil dari pembiayaan merupakan sumber pendapatan terbesar
 - d. Sebagai salah satu instrument dalam memberikan pelayanan pada customer (nasabah)

¹⁵ Vithzal Rivai, dkk, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2008), ed.1, cet.1, h. 5-6

e. Sebagai salah satu media dalam berkontribusi dalam pembangunan

2) Nasabah

a. Sebagai pemilik dana yang menginginkan penitipan atau investasi atas dana yang dimiliki

b. Sebagai salah satu potensi untuk mengembangkan usaha

c. Dapat meningkatkan kinerja perusahaan

d. Sebagai salah satu alternatif pembiayaan perusahaan

3) Negara

a. Sebagai salah satu sarana dalam memacu pembangunan

b. Meningkatkan arus dana dan jumlah uang beredar

c. Meningkatkan pertumbuhan perekonomian

d. Meningkatkan pendapatan negara dan pajak

F. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Pada umumnya setiap bank melakukan penilaian 5C yaitu berbagai penilaian atas kondisi nasabah dan usahanya dengan berbagai aspek resiko atau yang lebih dikenal dengan *identifikasi resiko* yang mungkin timbul, disertai dengan penjelasan yang lengkap. Penilaian ini akan membantu manajemen mengambil keputusan atas permohonan pembiayaan.

Bank Riau Syariah Cabang Pekanbaru merupakan bank syariah yang telah banyak memberikan jasa keuangan dalam bentuk pendanaan, dan pembiayaan jasa lainnya. Di dalam pemberian pembiayaan bank riau syariah cabang pekanbaru menerapkan prinsip 5C yang meliputi¹⁶.

¹⁶ Yusak Laksamana, *Op.Cit.* 55-56

1. *Character*

Character adalah keadaan watak atau sifat customer, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan hidup. *Character* dari calon peminjam merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting dalam pemberian kredit. Penilaian terhadap *character* pemohon kredit dilakukan untuk mengetahui tanggung jawab, kejujuran, keseriusan dalam berbisnis dengan membayar semua kewajiban ke bank dengan seluruh kekayaan yang dimilikinya¹⁷.

Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi utang-utangnya pada waktu yang telah ditetapkan. Calon peminjam tidak boleh berpredikat : Penjudi, pencuri, pemabuk, pemakai narkoba atau penipu. Pendek kata calon peminjam haruslah mempunyai reputasi yang baik. Dalam karakternya untuk sampai kepada pengetahuan bahwa calon peminjam tersebut mempunyai watak yang baik dan memenuhi syarat sebagai peminjam, tidak semudah yang di duga terutama untuk meminjam atau nasabah yang baru pertama kalinya.

Oleh karena itu dalam upaya “Penyidikan” tentang watak ini pihak bank haruslah mengumpulkan data dan informasi-informasi dari pihak yang

¹⁷ Arthesa dan Endia, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (DKI : PT. Inedeks Kelompok Gramedia, 2006). h 171

dapat dipercaya. Sebagai calon dalam hal menghadapi nasabah baru. Bank bisa meminta informasi dari Bank Indonesia dan bank-bank lain, dari kenalan-kenalan dan tetangga-tetangga calon peminjam bahkan dari ketua RT, RW, Kepala Desa atau Camatnya. Sedangkan untuk nasabah lama yang akan mengulang kreditnya, dapat dilihat dari penampilan atau kinerja kreditnya pada masa yang lalu, apakah pengembaliannya cukup lancar atau pernah mengalami hambatan dan kemacetan. Andai kata semua informasi telah terkumpul, bisa diambil kesimpulan apakah dari segi wataknya, calon peminjam memenuhi syarat atau tidak. Jika tidak, pemohon kredit tersebut harus segera ditolak, namun jika memenuhi syarat, maka harus memenuhi syarat pula berikutnya.

2. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki oleh mudharib dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Penilaian terhadap kemampuan nasabah bertujuan untuk mengukur kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya¹⁸. Untuk perorangan, hal ini dapat terindikasi dari referensi ataupun curriculum yang dimilikinya. Hal ini menggambarkan pengalaman kerja atau bisnis yang bersangkutan. Untuk perusahaan, hal ini dapat terlihat dari laporan keuangan dan past *performance* usaha. Hal ini dilakukan, untuk mengetahui kemampuan perusahaan memenuhi kewajibannya termasuk pembayaran pelunasan pembiayaan.

¹⁸ *Ibid*, h. 171

Untuk mengetahui kapaasitas nasabah, bank harus memperhatikan beberapa hal dibawah ini:

- a. Angka-angka hasil produksi
- b. Angka-angka penjualan dan pembelian
- c. Perhitungan rugi laba perusahaan saat ini proyeksinya
- d. Data financial perusahaan beberapa tahun terakhir yang tercermin dalam neraca laporan keuangan.

untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai sluruh pengeluaran bulanannya, untuk itu yang perlu dianalisis adalah:

- a. Perusahaan tempat yang bersangkutan bekrja
- b. Lama bekerja
- c. Penghasilan

3. *Capital*

Capital adalah jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon mudharib. Penilaian terhadap modal perusahaan bertujuan mengetahui kemampuan nasabah atau perusahaan milik nasabah dalama menanggung beban pembiayaan yang dibutuhkan serta kemampuan dalam menanggung beban resiko (*risk sharing*) yang mungkin dialami perusahaan itu¹⁹.

Azaz capital ini menyangkut berapa banyak dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh calon peminjam. Jumlah cpital yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh bank untuk menilai tingkat *debt to equity*

¹⁹ *Ibid*, h. 171

ratio (DER) yang selanjutnya berkaitan dengan tingkat *rentabilitas* dan *solvabilitas* serta angka waktu kembali pembiayaan yang akan diterima. Yang dimaksud dengan struktur permodalan disini ialah ke “likuid”an modal yang telah ada, misalnya apakah seluruhnya dalam bentuk uang tunai dan harta lain yang mudah diuangkan atautkah sebagian dalam bentuk benda-benda yang sukar diuangkan, misalnya bangunan pabrik dan sebagainya.

Biasanya jika jumlah modal sendiri cukup besar, perusahaan tersebut akan kuat menghadapi persaingan yang akan kuat dalam menghadapi persaingan perusahaan-perusahaan sejenisnya. Untuk mengetahui data tentang permodalan tersebut, bisa dipelajari dari laporan keuangan, catatan-catatan lainnya dan bila perlu dengan jalan pengamatan langsung kelokasi perusahaan calon debitur.

4. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan mudharib sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Penilaian terhadap agunan pembiayaan dilakukan berdasarkan nilai wajar atas nilai pasar agunan yang berlaku pada saat dilakukan penilaian. Agunan pembiayaan adalah jaminan dari nasabah ke Bank untuk menimalisir resiko yang mungkin dari pemberian pembiayaan, agunan pembiayaan di bagi menjadi dua yaitu:

1. Agunan pokok

Agunan pokok merupakan sumber pembayaran kembali pembiayaan dan bersifat first way out. Pengadaan agunan pokok

yang bersumber dari dana pembiayaan bank, misalnya persediaan barang, proyek, atau tagihan. Agunan pokok meliputi keseluruhan aset perusahaan baik yang langsung dibiayai.

2. Agunan Tambahan

Agunan tambahan merupakan agunan yang bersifat *second way* dan umumnya merupakan harta kekayaan milik nasabah secara pribadi maupun milik perusahaan yang pengadaannya tidak bersumber dari pembiayaan dan tidak berkaitan langsung dengan usaha nasabah. Misalnya, tanah dan bangunan tempat tinggal debitur, tempat usaha, surat berharga, dan lain-lain. Agunan ini harus dilakukan pengikatan secara hak tanggungan untuk benda tidak bergerak dan gadai untuk benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud (hak tagi hak).

5. *Condition Of Economy*

Condition Of economy adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon mudharib. Penialain terhadap kondisi ekonomi dan prospek usaha dilakukan untuk mengetahui kekuatan perusahaan atas berubahnya kondisi makro ekonomi dan kemampuan perusahaan mengantisipasinya untuk bisa bertahan dalam keadaan yang sulit sekalipun. Analisa diarahkan pada kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha calon nasabah, seperti kebijakan pembatasan usaha properti, pelarangan

ekspor pasir laut, tren PHK besar-besaran usaha sejenis dan lain-lain. Contoh lain yang berkaitan dengan mode, apakah perusahaan calon peminjam dapat menyesuaikan produk-produknya dengan selera konsumen (*up to date*) atau telah ketinggalan zaman (*out of mode*).

Kemudian bagi perusahaan musiman, pembiayaan baru tepat diberikan pada waktu musimannya, misalnya pembiayaan untuk pertanian, baru dapat diberikan pada beberapa saat sebelum musim penghujan, jangan berbulan-bulan sebelumnya atau kalau sudah hampir kemarau. Secara makro, azas kondisi ekonomi ini dapat pula dikaitkan konyunktur (*business cycle*), dimana pada saat periode pemulihan (*revival*) dan periode kemakmuran (*prosperity*) mungkin banyak perusahaan yang layak untuk diberikan pembiayaan ketimbang pada saat penciutan (*contraction*) atau (*recession*).

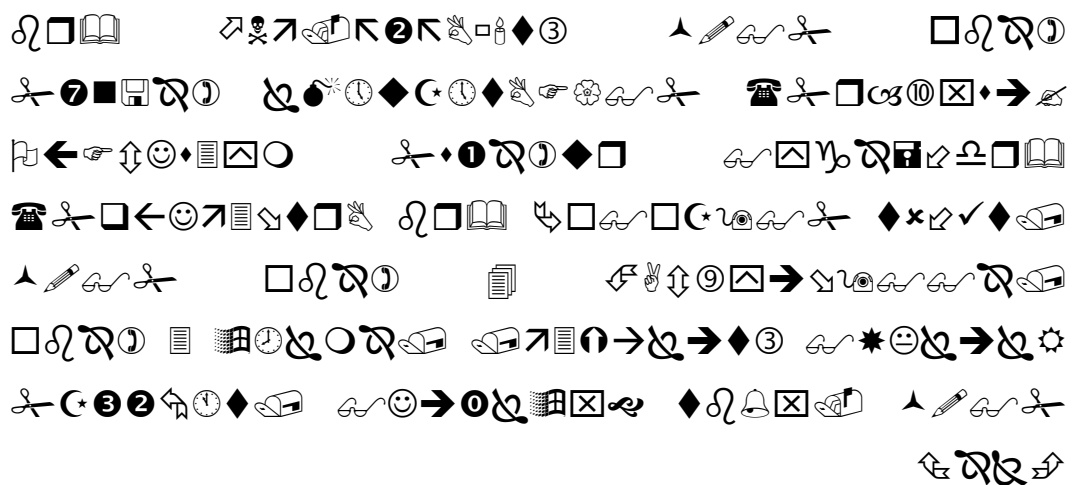
Prinsip 5C tersebut terkadang ditambah dengan 1C, yaitu *constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank syariah dasar 5C belum cukup, sehingga harus memperhatikan sifat amanah, kejujuran, kepercayaan dari masing-masing nasabah.

G. Konsep Pembiayaan menurut Pandangan Islam

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust* “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan” perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan, berarti lembaga pembiayaan selaku sahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang

diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan da syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak²⁰.

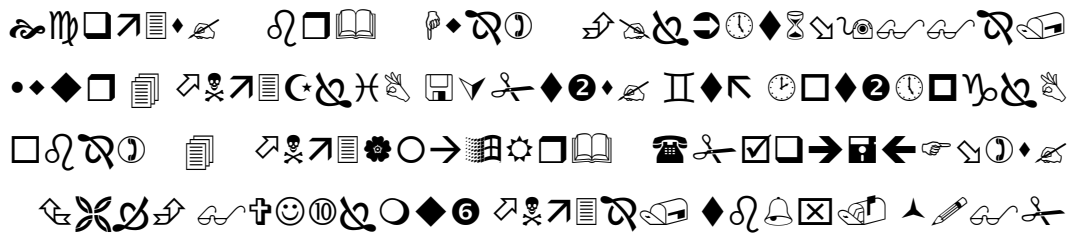
Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-nisaa' ayat 58 dan surat An-nisaa' ayat 29 sbb:



Artinya: “ Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum diantara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah maha mendengar lagi maha melihat. (QS. An-nissa' : 58²¹.



²⁰ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Managemen*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2008) h.2
²¹ Departemen Agama RI, *op cit* , h 88



Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamanya dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu.” (QS. An-nisaa : 29)²².

Dari penjelasan beberapa ayat diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal diatas, unsur-unsur dalam pemberian pembiayaan tersebut adalah :²³

a. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya telah dilakukan penelitian penyelidikan

²² Ibid, h. 84

²³ Kasmir, *Bank dan Lembaga keuangan lainnya*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), Ed. Revisi-7, h. 94-95

tentang nasabah baik secara intern maupun eksteren. Penelitian tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon pembiayaan.

b. Kesepakatan

Yaitu persetujuan antara bank dengan nasabahnya dengan mengikat janji bayar yang dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrumen.

c. Jangka waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, menengah atau panjang.

d. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/macet pemberian pembiayaan. Semakin panjang suatu pembiayaan semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak sengaja, misalnya terjadi bencana alam. Di pihak bank itu sendiri seperti pegawainya yang tidak menjalankan tugasnya sesuai aturan atau prosedur.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan yang dikenal dengan bagi hasil dan juga dalam biaya administrasinya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah.

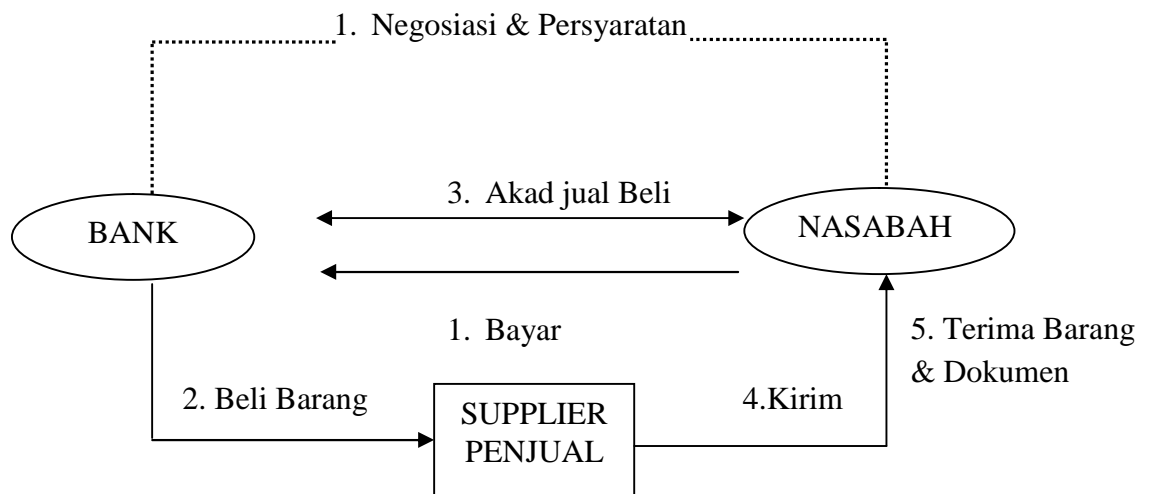
1. Mekanisme Akad yang diberlakukan dalam Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru.

Dari hasil wawancara dengan Pimpinan pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru Bapak H. Khairul Ammar¹. Bahwa Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah termasuk kedalam pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan jangka pendek dan menengah bagi perorangan untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti biaya pendidikan, pernikahan, pembelian aneka peralatan rumah tangga, perumahan dan sebagainya. Kebutuhan pembiayaan konsumtif dapat dipenuhi dengan berbagai cara, yaitu dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murabahah*. Begitu juga halnya yang diberlakukan oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah dalam memberikan pembiayaan iB Pemilikan Rumah menggunakan akad *murabahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama.

Aplikasi akad *murabahah* ini dapat diskemakan sebagaimana terlihat pada gambar dibawah ini²:

¹ H. Khairul Ammar, Pimpinan Cabang Kantor PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Pekanbaru 13 Juni 2012

² M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press), h. 107



Keterangan :

1. Nasabah dan pihak Bank melakukan negosiasi dan memberikan persyaratan yg diajukan
2. Bank membelikan barang yang diinginkan nasabah kepada suplier atau penjual
3. Bank dan nasabah melakukan akad *murabahah* sesuai kesepakatan
4. Penjual mengirimkan barang yang diinginkan dan diajukan oleh nasabah
5. Penjual dan nasabah serah terima barang dan dokumen-dokumen sesuai dengan persyaratan yang diberlakukan
6. Nasabah melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian kepada pihak Bank.

Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah pada PT. Bank Riau Kepri Syariah diberikan kepada pegawai yang berpenghasilan tetap, pekerja profesi dan pengusaha untuk memiliki tanah dan bangunan diatasnya

termasuk rumah susun atau apartemen, ruko/kios, villa dan kapling siap bangun³.

Dengan akad ini Bank Riau Kepri Syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dari supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. Selain mendapat keuntungan margin, Bank Riau Kepri Syariah juga akan menanggung resiko yang minimal yang suatu waktu terjadi. PT. Bank Riau Kepri Syariah untuk pemberian pembiayaan iB pembelian rumah ini telah melakukan kerja sama dengan pihak *developer*⁴. Dan pada tahun 2012 ini periode Januari – Mei nasabah yang mengajukan pembiayaan iB pembelian rumah ini kurang lebih sudah mencapai 50 nasabah. Dimana plafon yang diberikan oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah untuk pembiayaan iB pembelian rumah maksimal sebesar Rp. 2 Milyar dengan sistem besaran angsuran pokok dan margin bersifat tetap dan proposional hingga jatuh tempo pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan iB pembelian rumah yang bervariasi hingga maksimal selama 15 tahun⁵.

Contoh perhitungan angsuran untuk pembiayaan iB pembelian rumah pada PT. Bank Riau Kepri Syariah.

Asumsi harga rumah : Rp 100.000.000,-

Perhitungan untuk jangka waktu : 6 tahun

³ Brosur Pembiayaan iB Pemilikan Rumah PT Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru

⁴ Siska Andriani, Pimpinan Kantor Kas PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, 13 Juni 2012

⁵ Dwi Novita, Administrasi Pembiayaan PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, 14 Juni 2012

Margin : 8% pa (flat)

Maka angsuran yang harus dibayar

= angsuran pokok + margin

= $(100.000.000 / (12 \times 6)) + ((100.000.000 \times 8\% \times 6) / (12 \times 6))$

= Rp. 1.388.889 + Rp. 666.666,67

= Rp. 2.055.555,56

1. Kebijakan Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah

Untuk melakukan pembiayaan iB pemilikan rumah terlebih dahulu nasabah memiliki tabungan di PT. Bank Riau Kepri Syariah karena mayoritas nasabah di PT. Bank Riau Kepri Syariah sebagian besar adalah karyawan yaitu PNS dan Swasta, Pengusaha dan Profesional. Maka dari itu untuk melakukan pembiayaan iB pemilikan rumah harus mengikuti berbagai ketentuan yang diberikan oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah yakni sbb⁶:

1. Prosedur Pengisian Formulir Permohonan Pembiayaan iB Pemilikan Rumah

Dalam pengisian formulir tersebut calon nasabah harus memberikan (KTP/SIM/PASPOR) sebagai rujukan untuk pengisian data oleh pihak Bank, kemudian dilanjutkan oleh nasabah untuk mengisi data yang tercantum dalam formulir yakni sbb:

a. Data pribadi terdiri dari:

⁶ Brosur Pembiayaan iB Pemilikan Rumah PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru

- Nama, Tempat & Tanggal Lahir, Nama Ibu Kandung, Agama, Warga Negara, Jenis Kelamin, NPWP, No KTP, Alamat Rumah, Kota, Pendidikan Terakhir, Status Perkawinan, Jumlah Tanggungan, No HP & Telfon

b. Data pekerjaan terdiri dari:

- Jenis pekerjaan, Nama perusahaan, Bidang usaha, Alamat, Kota, Mulai bekerja sejak tahun, Jabatan, dan Nama atasan langsung

c. Data agunan atau objek yang dibiayai terdiri dari:

- Tanah atau bangunan (lokasi, status, No Hak, dan No IMB)

d. Data suami atau istri

- Nama suami atau istri, Alamat dan tanggal lahir, Pekerjaan suami atau istri, Nama perusahaan, Mulai bekerja sejak tahun, Alamat kantor, Kota, Bidang usaha, dan jabatan

e. Data pengajuan pembiayaan terdiri dari:

- Harga rumah, Jumlah uang muka, Plafond pembiayaan yang diajukan, Jangka waktu, Biaya administrasi, Biaya asuransi, Margin yang berlaku saat ini.

2. Prosedur Persyaratan Dokumen Pembiayaan

Dokumen-dokumen yang diperlukan oleh PT. Bank Riau Kepri

Syariah adalah sbb:

Dokumen	Karyawan		Pengusaha	Profesional
	PNS	Swasta		
Fotokopi KTP/Paspor, KK, Akte lahir, Akta Nikah/cerai/pisah harta (jika ada), NPWP, Jaminan (sertifikat, AJB, IMB, dan PBB) Pas photo 4x6 2 lbr (suami dan istri)				
Fotokopi SK pangkat terakhir, SK pertama dan KARPEG				
Asli slip gaji & surat keterangan kerja, lama dan posisi terakhir				
Fotokopi rekening tabungan/giro 3 bulan terakhir, akta lahir suami dan istri, ganti nama/WNI/SKBRI (bagi warga keturunan) dan surat asli persetujuan suami dan istri				
Fotokopi SIUP, TDP, Akta perusahaan, Laporan keuangan terakhir (2 tahun terakhir) dan SPT 1 tahun terakhir				
Fotokopi izin praktek dan surat keterangan penghasilan dan ditanda tangani lurah setempat				

Berdasarkan dokumen diatas dapat dijelaskan sbb:

Berbagai keuntungan dari pembiayaan ini adalah:

- Pembiayaan relatif mudah dan cepat
- Pembayaran angsuran dapat dilakukan secara online diseluruh jaringan kantor PT. Bank Riau Kepri dan dapat menggunakan sistem autodebet
- Mendapatkan diskon apabila pelunasan pembiayaan dipercepat
- Besaran premi asuransi jiwa dan kebakaran yang kompetitif.

3. Proses Analisa Persetujuan Pembiayaan

Dalam proses pemberian pembiayaan dapat dilakukan dalam beberapa hal yang semestinya dilakukan dalam dunia perbankan yakni⁷:

- a. Calon Debitur mengajukan permohonan pembiayaan ke bagian pemasaran (*Account Officer/AO*). AO mempelajari permohonan tersebut, biasanya AO berkonsultasi dengan atasannya terlebih dahulu apakah permohonan tersebut diterima atau ditolak. Bila terjadi penolakan,AO harus mengemukakan alasan dengan jelas dan hendaknya dilakukan dengan cepat agar pemohon dapat mengambil langkah lainnya untuk memperoleh pembiayaan yang dibutuhkan. Dan bila dianggap layak untuk diproses maka AO akan melakukan kontak dengan calon debitur untuk mengadakan

⁷ Dwi Novita, Administrasi Pembiayaan PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, Wawancara, 06 Juli 2012

pertemuan. Dan apabila permohonan pengumpulan data usaha serta peninjauan jaminan yang diberikan calon debitur kemudian dianalisis. Bila permohonan dinilai layak, hasilnya dituangkan ke suatu proposal pembiayaan dan diajukan ke komite pinjaman untuk memperoleh persetujuan pembiayaan.

- b. Setelah dianalisis oleh AO kemudian dilanjutkan ke bagian analisis pembiayaan atau administrasi pembiayaan untuk melakukan segala administrasi terhadap debitur sebelum menerima pembiayaan atau pencairan dana. Dengan ketentuan calon nasabah menandatangani akad pembiayaan dengan pengikatan pembiayaan secara notarial yaitu dilakukan di hadapan notaris yang ditunjuk bank.
- c. Selanjutnya bagian administrasi pembiayaan mengantarkan berkas permohonan tersebut ke ruangan pimpinan untuk disetujui dan ditanda tangani.
- d. Setelah ditanda tangani dan disetujui oleh pimpinan kemudian bagian administrasi pembiayaan menghubungi calon debitur untuk memberitahukan bahwa permohonan tersebut telah diterima dan pihak bank meminta debitur tersebut untuk kembali datang ke Bank untuk melakukan pencairan dana atau menerima pembiayaan yang telah diajukan tersebut.
- e. Setelah semua telah diproses kembali ditegaskan kepada debitur penerima dana atau pembiayaan untuk melakukan pembayaran

angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut.

- f. Dan apabila nasabah tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian yang telah disepakati akan dikenakan sanksi/denda yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Denda yang dilakukan oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja untuk tujuan kedisiplinan nasabah dalam memenuhi kewajibannya.

B. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru

Menurut beberapa ulama fiqh rukun murabahah ada lima, yaitu :

1. Penjual (ba'i)
2. Pembeli (musytari)
3. Barang/obyek (mabi')
4. Harga (tsaman)
5. Ijab qabul (sighat)⁸

Seperti rukun akad-akad muamalah lainnya yaitu ijab qabul, yang secara etimologis berarti perjanjian, perikatan dan permufakatan. Dalam fikih didefinisikan pertalian ijab yaitu pernyataan melakukan ikatan dan kabul pernyataan penerimaan ikatan sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan. Dalam hukum Islam suatu perikatan

⁸ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* , (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007) Cet Ke-3, h.40

memerlukan suatu tanggung jawab moral yang sangat tinggi untuk, dipenuhi oleh masing-masing pihak yang melakukan perikatan, karena merupakan tanggung jawab yang wajib dipenuhi ketika hidup di dunia maupun setelah berada di alam akhirat. Berbeda dengan perikatan yang ada dalam ketentuan hukum positif yang pemenuhannya hanya berlaku di dunia saja. Perikatan dalam hukum Islam memiliki tanggung jawab moral yang sangat tinggi untuk pemenuhannya karena apabila tidak dipenuhi di dunia akan menjadi tanggung jawab ketika di alam akhirat. Dengan demikian pengertian akad jual beli dalam hukum syariah tentunya memiliki nilai moral yang tinggi bagi para pihak untuk pelaksanaannya. Hal ini dapat dilihat dari syarat-syarat (rukun) akad jual beli. Rukun jual beli menurut mazhab hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta hak milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan. Akad baru berlaku sah, bila telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi misalnya ada penjual dan pembeli. Tanpa adanya penjual dan pembeli maka jual beli tidak ada.

Sedangkan syarat-syarat murabahah secara umum sebagai berikut :

1. Bank Syariah harus memberitahukan tentang biaya (cost) atau modal yang dikeluarkan atas barang tersebut kepada nasabah
2. Akad pertama harus sah

3. Akad tersebut harus bebas dari riba
4. Bank Syariah harus mengungkapkan tentang wansprestasi yang terjadi setelah pembeli dan harus diungkapkan dengan jelas dan rinci
5. Bank Syariah harus mengungkapkan tentang syarat-syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah⁹.

Bank sebagai penjual, penerima pembiayaan sebagai pembeli, adanya harga dan barang yang diperjual belikan, dan adanya pernyataan serah terima maka telah memenuhi rukun akad pembiayaan murabahah dalam islam.

Syarat yang berakad (ba'i dan musytari) cakap dalam hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa, barang yag diperjual belikan (mabi') tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas, harga barang (tsaman) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayaran disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima (ijab qabul) jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad hal ini sesuai dengan rukun akad pembiayaan murabahah.

Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru telah menetapkan bahwa Cara pembayaran pada transaksi murabahah dalam jual beli Pemilikan Rumah (PPR), dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan cara mengangsur atau pembayaran tangguh. Akan tetapi, sebagian besar transaksi pembiayaan yang dijalankan oleh bank syariah adalah

⁹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009) Ed,1 Cet.1, h. 161

murabahah berdasarkan pesanan dengan pembayaran secara tangguh. Hal ini terjadi, karena hampir dipastikan seseorang tidak akan datang ke bank kecuali untuk mendapat pembiayaan untuk pembelian barang dimana pembelian atas barang tersebut dilakukan dengan pembayaran secara angsuran atau tangguh. Mengingat hampir seluruh bank syariah di Indonesia, beroperasi sebagai lembaga keuangan yang hanya berfungsi sebagai lembaga intermediasi saja, seperti menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dalam aktivitas perekonomian dan belum ada yang beraktivitas di sektor perdagangan secara riil atau nyata. Termasuk Bank Perkreditan Syariah (BPRS) yang bergerak di segmen usaha kecil dan mikro belum ada yang menjalankan aktivitas perdagangan. Dengan demikian, dana pihak ketiga yang dihimpun bank syariah disalurkan kepada macam-macam jenis pembiayaan salah satu diantaranya adalah murabahah. Berbeda dengan bank syariah yang ada di negara lain seperti di Mesir dan Bahrain, fungsi bank syariah tidak hanya sebagai lembaga keuangan yang berfungsi sebagai lembaga intermediasi tetapi benar-benar menjalankan aktivitas perdagangan seperti memiliki bangunan untuk disewakan, memiliki mobil untuk dijual, memiliki usaha seperti toko bahan pangan dan aktivitas lain yang benar – benar sebagai bergerak di sektor riil. Apabila pihak nasabah tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian yang telah disepakati tersebut akan dikenakan sanksi/denda yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Denda yang dilakukan oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja

Sanksi yang diberikan oleh pihak bank pada nasabah yang melanggar perjanjian atau tidak melaksanakan kewajiban dalam syariat islam dibolehkan. Dalam syariat islam setiap manusia yang telah melakukan perjanjian harus menghormatinya, anjuran ini dapat kita lihat dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut



¹⁰ Departemen Agama, *op.cit*, h.106

melakukan evaluasi dini atas pengajuan pembiayaan berdasarkan data yang diterima oleh Bank meskipun hasil verifikasi pendapatan, kreditabilitas nasabah, hasil appraisal jaminan belum diterima oleh marketing. Adapun persyaratan tersebut adalah adanya jaminan yang diminta oleh pihak bank. Dalam syariat islam Jaminan tersebut berguna untuk menjamin kewajiban nasabah apabila nasabah tersebut tidak sanggup melunasi kewajibannya. Dalam teorinya jaminan yang diminta oleh pihak bank adalah suatu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pencairan pembiayaan dengan pelunasan pembiayaan.

Untuk memberikan gambaran pembiayaan murabahah untuk pembelian rumah tinggal dapat dijelaskan dapat diambil sebagai contoh pada halaman 53 sbb:

Ilustrasi pembiayaan pembelian rumah dengan akad murabahah.

Tujuan : Pembiayaan Kepemilikan Rumah Tinggal

Harga Rumah : Rp.100.000.000,-

Margin Bank : 8%

Jangka Waktu : 6 tahun (72 bulan)

Maka angsuran yang harus dibayarkan setiap bulannya adalah:

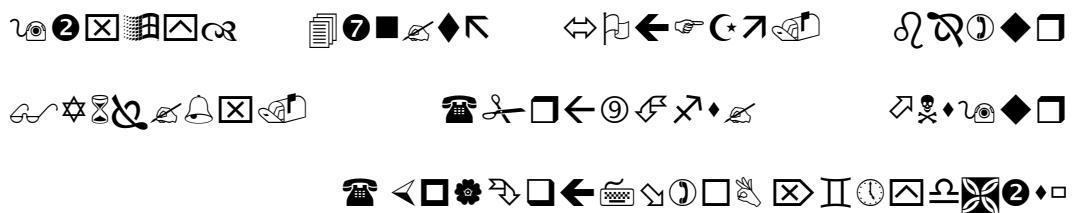
= angsuran pokok + margin

$$= (100.000.000 / (12 \times 6)) + ((100.000.000 \times 8\% \times 6) / (12 \times 6))$$

$$= \text{Rp. } 1.388.889 + \text{Rp. } 666.666,67$$

$$= \text{Rp. } 2.055.555,56$$

Pada contoh diatas, tingkat margin pada pembiayaan adalah sebesar 8%. Dan besar total biaya yang dikeluarkan nasabah terhadap bank selama 6 tahun adalah total angsuran x 6 tahun (72 bulan) adalah Rp. 148.000.000,- dan total pendapatan yang diterima Bank sebesar Rp. 48.000.000,- sampai akad berakhir. Dan pendapatan yang diterima tersebut sebagai biaya-biaya administrasi yang akan dikeluarkan oleh bank selama akad masih berjalan.



Artinya: “ jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang”.

Pada hakikatnya, para ulama kontemporer yang berfatwa dan berpendapat tentang bolehnya bagi shahibul maal untuk meminta suatu jaminan dari mudharib berpijakan pada kaedah fiqh yaitu “ Al Maslahah Al Mursalah” yang mengacu kepada kebutuhan, kepentingan kebaikan dan maslahat umum selama tidak bertentangan dengan prinsip dan dalil tegas syariah dan benar-benar membawa kepada kebaikan bersama yang tidak berdampak menyulitkan serta merugikan orang atau pihak lain secara umum¹¹.

Dalam hukum islam seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi perjanjian atau amanah yang dipercayakan kepadanya apabila

¹¹ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2004), h. 48

telah terikat perjanjian hutang untuk jangka waktu tertentu, maka wajiblah janji itu ditepati dan pihak berhutang harus segera menyelesaikan hutangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Pelaksanaan perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, tidak bertentangan dengan syariah. Karena disamping secara faktanya setelah dilakukan pengkajian dan didukung oleh ungkapan dari pegawai PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, yang mana akad perjanjian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) antara nasabah dengan pihak bank syariah islam sebagai standar dalam pelaksanaannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian mengenai Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru dengan melihat mekanisme dan berbagai kebijakan yang diberikan oleh PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis menyimpulkan secara umum

- 1) Bahwa PT. Bank Riau Kepri Syariah dalam menerapkan Aplikasi Akad Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) menggunakan akad *murabahah* adalah jual beli barang pada harga pokok perolehan barang dengan harga tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pembeli barang. Perbedaan yang tampak pada jual beli *murabahah* adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang dan kemudian terjadi negosiasi keuntungan yang akhirnya disepakati kedua belah pihak.
- 2) Tinjauan ekonomi islam terhadap Pemberian Pembiayaan iB Pemilikan Rumah (PPR) pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru Menurut beberapa ulama fiqh bahwa pemberian pembiayaan iB pemilikan rumah harus menerapkan rukun *murabahah* yakni adanya penjual, pembeli, barang, obyek, harga dan ijab qabul. Dengan ketentuan syarat yang berakad harus cakap dalam hukum dan tidak

dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang haram.

B. Saran

Dari penelitian yang dilakukan selama ini, peneliti ingin memberikan saran kepada pihak PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, pihak Akademisi maupun untuk peneliti selanjutnya sebagai berikut:

1. Produk pembiayaan di PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang pekanbaru perlu disosialisasikan lagi oleh pihak bank kepada masyarakat luas supaya masyarakat lebih mengetahuinya dan bisa menarik minat masyarakat, guna untuk menambah jumlah nasabah agar lebih banyak dari masa sekarang ini. Selain itu, pihak bank diharapkan untuk lebih memperdalam lagi penjelasan tentang jenis-jenis akad yang diterapkan dalam produk-produknya sehingga nasabah yang menggunakan produk-produk bank itu menjadi lebih mengerti.
2. Untuk pihak Akademisi penelitian ini merupakan kajian korperhensif yang perlu dukungan dari pihak universitas, berupa buku-buku referensi maupun modul agar penelitian ini bisa menjadi bahan pertimbangan penelitian selanjutnya.
3. Peneliti selanjutnya supaya bisa mengkaji lebih dalam mengenai produk-produk yang ada pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru terutama produk pembiayaan sehingga menemukan sesuatu yang baru untuk diteliti.

DAFTAR PUSTAKA

- Arthesa dan Endia, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, DKI : PT. Inedeks Kelompok Gramedia, 2006
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada 2008
- Antonio Muhammad Syafi.i, *Bank Syariah Teori dan Praktek*, Jakarta : Gema insani, 2001
- Anthon indra Jaya, Pimpinan Seksi Pelaksana Nasional (Pinsi Pelnas) PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Pekanbaru, 13 Juni 2012.
- Al-arif M Rianto Nur , *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, Jakarta : ALFABETA, CV, 2010
- Brosur Pembiayaan iB Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru
- Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: PT Syamil Cipta Media, 2005
- Dokumentasi PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pekanbaru 2012
(Brosur-brosur Bank Riau Kepri Syariah 2012)
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005
- Kasmir, *bank dan lembaga keuangan lainnya*, Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2008
- , *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007
- Kasmir & Jakfar, *Kelayakan Bisnis*, Jakarta: Kencana, 2007
- , *Pemasaran Bank*, Jakarta : Kencana 2005
- Ilmi Makhlul, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2002

- Muhammad, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, Yogyakarta: UII Press, 2000
- Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2004
- Muhammad Rifqi, *Akuntansi Keuangan Syariah: Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*, Yogyakarta: P3EI Press, 2008
- MP Jajari Mohammad, *Prospek KPR Syariah ditinjau dari sisi GCG*, http://www.btn.co.id/properti_artikel.asp diakses tanggal 18 April 2009
- Laksamana Yusak, *Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah : Memaham praktek Proses Pembiayaan di Bank Syariah*, Jakarta : PT. Elek Media Komputindo, 2009
- Rivai Veithzal, *Islamic Financial Managemen*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2008
- Sinungan Muchdarsyah, *Manajemen Dana Bank*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2000
- Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Deskripsi dan Ilustras, Yogyakarta: Ekonosia, 2004
- Undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998 : Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002
- Undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998 : Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Zulkifli Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta : Zikrul Hakim, 2007